

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO CON DESTINAZIONE SOCIO-ASSISTENZIALE NELL'AREA " EX PROVVEDITORATO AGLI STUDI" IN VIA N. SAURO.

L'anno duemiladiciassette il giorno, del mese di, innanzi a me, Notaio in, iscritto nel Collegio Notarile di, sono comparsi i signori:

- **[*] [data di nascita, domicilio, C.F.]**, non in proprio, ma nella sua qualità di **[*]** e in rappresentanza del:

"COMUNE DI SONDRIO", con sede in Sondrio, in piazza Campello n. 1, codice fiscale 00095450144,

in esecuzione delle Deliberazioni della Giunta Comunale n. **[*]** assunta in data **[*]**, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

in seguito in breve anche "Comune";

- **[*] [data di nascita, domicilio, C.F.]**, non in proprio, ma nella sua qualità di **[*]** e legale rappresentante pro tempore della società:

"LINUS SRL", con sede in Milano, Via Manfredo Camperio n. 14, codice fiscale e partita IVA 12038730151, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione assunta in data **[*]**, il cui verbale, in estratto certificato conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

in seguito anche "Soggetto Attuatore";

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo e che, d'accordo tra di loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni,

convengono e stipulano quanto segue:

premesse

- che sussiste in Comune di SONDRIO il complesso immobiliare ex provveditorato agli studi Felice Fossati e relativo terreno sito in via Nazario Sauro, già distinto al Catasto di detto Comune come segue:

foglio 42 mappale 125

foglio 42 mappale 278

foglio 42 mappale 366;

- che le suddette aree su cui sorge sono classificate dal Piano delle Regole (PdR) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) come Tuc - Tessuti urbani a corona del nucleo centrale del fondovalle (normati dagli artt. 14 e 16 delle relative Norme Tecniche d'Attuazione - NTA) su cui poter procedere all'edificazione mediante Piano Attuativo;

- che il programma delle alienazioni approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 97/2010, così come modificato con Deliberazione Consiliare n. 36 del 28.04.2014, prevede l'alienazione in blocco delle aree già distinto al Catasto di detto Comune come segue:

foglio 42 mappale 125;

foglio 42 mappale 278

(in seguito anche "Complesso Immobiliare");

- che a tale scopo con determinazioni reg. gen. 331/2014, n. 731/2014, n. 41/2015 e n. 730/2015 sono stati approvati n. 4 bandi di procedura aperta per l'alienazione del Complesso Immobiliare che prevedevano rispettivamente solo offerte in aumento, anche offerte in ribasso ma nel limite rispettivamente del 10%, del 20% ed infine in ribasso ma nel limite del 45%;

- che la procedura aperta di cui innanzi è stata dichiarata deserta per n° 4 volte per mancanza di

offerte con determinazioni reg. gen. n. 456/2014, 862/2014, 225/2015 e 823/2015;

- che con nota pervenuta al protocollo comunale in data 21/07/2017 al n. 0024551 è stata presentata offerta per l'acquisto in blocco del Complesso Immobiliare mediante procedura negoziata diretta da parte del Soggetto Attuatore, con riserva di nomina del terzo ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1401 e ss. cod. civ.;
- che con determinazione dirigenziale reg. gen. 818/2017 è stata disposto di procedere, per i motivi colà indicati, all'alienazione in blocco del Complesso Immobiliare mediante procedura negoziata diretta - a norma dell'art. 12, comma 1, lett. a) del vigente regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili del Comune di Sondrio, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 97/2010 così come modificato con Deliberazione Consiliare n. 36 del 28.04.2014 - aggiudicando in via provvisoria la vendita del Complesso Immobiliare al summenzionato Soggetto Attuare (o al terzo da questi da nominarsi), alle condizioni di cui all'offerta presentata, per un prezzo di € 2.760.000,00 (due milioni settecento sessanta mila/00) (in seguito anche "Prezzo");
- che a seguito del pagamento, da parte del Soggetto Attuatore, dell'importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) a titolo di acconto sul Prezzo, con determinazione dirigenziale reg. gen. n. n. 174 del 28.08.2017 è stata disposta l'aggiudicazione definitiva del Complesso Immobiliare al Soggetti Attuatore (o al terzo da questi da nominarsi), per i motivi colà indicati, ad altre persone o società dagli stessi indicati;
- che a fronte dell'aggiudicazione definitiva del Complesso Immobiliare di cui alla premessa che precede e in ottemperanza del disposto di cui alla deliberazione di giunta comunale n. 180/2016 il Soggetto Attuatore ha assunto, oltre all'obbligo del pagamento del Prezzo, i seguenti ulteriori obblighi:
 - (i) realizzazione e gestione di un fabbricato a destinazione socio-assistenziale, in conformità alla definizione di cui all'art. 5 lett.c) delle NTA del Piano dei Servizi (PdS) del PGT, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 14 comma 3 lett.a) delle NTA del PdR, da realizzarsi mediante l'utilizzo del Piano di Recupero di cui alla L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
 - (ii) realizzazione, entro le tempistiche da concordarsi con il Comune, di un parcheggio pubblico su due livelli della capienza di almeno 50 posti, con gestione svolta da operatore economico individuato dal Comune, nel rispetto della legislazione vigente e con introito dei proventi in favore del Comune stesso, opera da realizzarsi secondo le caratteristiche di cui all'art. 20 del D. Lgs. 50/2016. Di tale realizzazione rimane a carico del Comune la sola fornitura e posa del sistema di accesso automatico con sbarre e cassa automatica;
 - (iii) corresponsione degli oneri di urbanizzazione in relazione all'intervento edilizio che si verà a realizzare, nella misura e nei termini previsti dalla normativa vigente;
- che il Comune con la medesima deliberazione di giunta comunale n. 180/2016 ha assunto l'obbligo di riconoscere, in sede di convenzione urbanistica, in favore del Soggetto Attuatore, la possibilità che il parcheggio concorra all'assolvimento degli obblighi di dotazione di parcheggi previsti dalla normativa applicabile;
- che le condizioni complessivamente espresse dalle determinazioni sopra citate prevedono la presentazione da parte degli aggiudicatari di una proposta di Piano Attuativo, entro il 31/01/2018
- che in data 31/01/2018 con prot.n. 4049, gli aggiudicatari hanno presentato una proposta di Piano di Recupero relativa al comparto aggiudicato, in conformità alle indicazioni e prescrizioni del PGT vigente;

- che in detta proposta è prevista la permanenza in proprietà al Comune delle aree censite al Fg.42 Mapp. 366 e dell'area destinata alla realizzazione del parcheggio pubblico di cui oltre rendendone inutile la cessione temporanea dal Comune al Soggetto Attuatore;
- **che con DGC del.... n.... tale proposta è stata adottata;**
- **che con DGC del.... n.... la stessa proposta è stata approvata;**
- il Comune e il Soggetto Attuatore (in seguito anche "Parti"), contestualmente alla stipula del rogito notarile volto al definitivo trasferimento della proprietà del Complesso Immobiliare nei termini pattuiti, intendono oggi procedere, così come con la presente a tutti gli effetti procedono, alla stipula della convenzione volta a regolamentare i termini per la realizzazione delle opere urbanistiche di cui in premessa, come meglio definiti nella deliberazione di giunta comunale n. 180/2016, nonché i rispettivi rapporti relativamente al Complesso Immobiliare (in seguito anche "Convenzione"); il tutto nei termini che seguono, avendo il Soggetto Attuatore dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato

Che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione

IN PRIMO LUOGO

Il "COMUNE DI SONDRIO", *ut supra* rappresentato, cede al Soggetto Attuatore il quale, *ut supra* rappresentato, accetta ed acquista

IN COMUNE DI SONDRIO

Via Nazario Sauro, il Complesso Immobiliare già sede del Provveditorato agli Studi Felice Fossati, costituito da un corpo di fabbrica principale, da un edificio a destinazione palestra, unitamente all'area pertinenziale catastalmente annessa al medesimo, il tutto distinto all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, di detto Comune come segue:

foglio 42 mappale 125

foglio 42 mappale 278

Coerenze in un sol corpo (da nord in senso orario):
part. 366, 280, 279,247, 111,243, 367, 366

il tutto con riferimento alle planimetrie depositata all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, che in copia, firmata dai comparenti e da me Notaio per presa visione ed accettazione, si allega al presente atto sotto la lettera " ".

Il Comune, *ut supra* rappresentato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, dichiara e garantisce:

- che le planimetrie come sopra allegate al presente atto sotto la lettera " " corrispondono alle planimetrie catastali ultime depositate in Catasto;
- che i dati catastali relativi alle unità in contratto, quali sopra riportati, e le planimetrie catastali depositate in Catasto, e quali allegate al presente atto, sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in contratto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, come io Notaio ho verificato prima della stipula del presente atto.

Il Comune dichiara altresì che Complesso Immobiliare è scevro da vincoli di sorta, quali – a titolo esemplificativo e non esaustivo – ipoteche e/o vincolo di natura architettonica, ambientale, delle belle arti e simili, ed è pienamente conforme alle previsioni normative e regolamentari in materia edilizia ed urbanistica. Il Soggetto Attuatore prende atto di quanto sopra dichiarato.

Le Parti, come rappresentate, dichiarano che la compravendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura per il Prezzo complessivo di **euro 2.760.000,00 (duemilioni settecentosessantamila virgola zerozero)**, che il Comune dichiara di aver ricevuto, con le modalità infra indicate, e del quale rilascia pertanto quietanza di saldo.

Con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, come successivamente convertito in Legge e modificato, e ad ogni effetto di legge, le Parti del presente atto, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

a) che il pagamento del Prezzo è regolato come segue:

- Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) sono stati versati in data 13 settembre 2017 mediante
...;
- Euro _____

b) che per la stipulazione del presente atto non si sono avvalse di un mediatore.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il Comune, ut supra rappresentato, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, edotto sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiara sotto la sua personale responsabilità che le opere relative alla costruzione del fabbricato in contratto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dichiara inoltre che non è intervenuta successivamente alcuna opera per la quale dovesse essere rilasciata licenza o concessione ad edificare o concessione in sanatoria o altro provvedimento autorizzativo da parte delle competenti autorità.

Il Soggetto Attuatore ad ogni effetto di legge dichiara e dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici ed alla certificazione energetica degli edifici, per quanto concerne la porzione immobiliare in contratto.

Il Comune, come sopra rappresentato, in relazione al disposto della vigente legislazione e regolamentazione regionale e nazionale in materia, consegna l'attestato di certificazione energetica registrato presso il sistema informativo regionale di interscambio dati il giorno ... con validità fino al ... - codice identificativo ..., relativo all'unità immobiliare in contratto, rilasciato da ... soggetto certificatore accreditato al n. ... presso la Regione Lombardia, attestato che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "...", dichiarando espressamente il Comune l'inesistenza di cause determinative della decadenza di tale attestato.

Le Parti inoltre si danno reciprocamente atto che, essendo previsto dalla proposta di Piano di Recupero approvato, che le aree come distinte all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, di detto Comune come segue:

foglio 42 mappale 366 e dell'area destinata alla realizzazione del parcheggio pubblico di cui oltre;

rimangano, a progetto ultimato, di proprietà del Comune, appare superfluo che le stesse vengano temporaneamente cedute al Soggetto Attuatore con obbligo del medesimo di retrocederle al Comune stesso. Pertanto, dette aree non formano oggetto della presente cessione.

PATTI E CONDIZIONI

Il Comune si impegna, ogni eccezione rimossa, affinché:

(i) venga concesso gratuitamente e con esonero di pagamento di indennità alcuna, in favore del

Soggetto Attuatore e/o del suo avente causa, il diritto di passaggio coattivo e di posa di ogni tipo di sottoservizio si rendesse necessario sulla porzione di terreno di cui al mappale n° 280 che rimane di proprietà del Comune;

- (ii) venga concesso gratuitamente e con esonero di pagamento di indennità alcuna, in favore del Soggetto Attuatore e/o del suo avente causa, il diritto di passaggio coattivo e di posa di ogni tipo di sottoservizio si rendesse necessario sulla rampa di accesso nonché nell'interrato, anch'esse porzioni che rimangono di esclusiva proprietà del Comune, così come rappresentato nella tavola n° URB 3 allegata al piano di recupero;
- (iii) venga concesso gratuitamente e con esonero di pagamento di indennità alcuna, in favore del Soggetto Attuatore e/o del suo avente causa, il diritto di passaggio coattivo dal piano terreno del parcheggio che sarà di proprietà del Comune ai due accessi carrai evidenziati i nella tavola n° PR 02 allegata al piano di recupero, che saranno mantenuti a destinazione "marciapiede a raso";

Il Soggetto Attuatore provvederà a rimuovere, a sue spese, adoperando tutte le tecniche necessarie alla buona conservazione, i due mosaici dell'artista Bruno Cassinari esistenti sulla facciata nord dell'edificio e a ricollocarli sulla facciata del nuovo edificio previsto dalla convenzione che segue, in posizione da concordarsi con il Comune di Sondrio e prevedendo con apposito atto aggiuntivo la regolamentazione delle manutenzioni dei mosaici stessi.

IN SECONDO LUOGO, LA CONVENZIONE CHE SEGUE

ARTICOLO 1 - OBBLIGO GENERALE

Fermi i patti e le condizioni che precedono, per il Comune tutti vincolanti e irrevocabili, il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali qui inclusi.

ARTICOLO 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di nomina del terzo che stipuli il rogito per l'acquisto del Complesso Immobiliare in sostituzione del Soggetto Attuatore e/o di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione si trasferiscono in capo al soggetto avente causa e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole stipulate tra il Soggetto Attuatore e il suo avente causa, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, se in ottemperanza del disposto di cui alla presente Convenzione.

La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni del Comune necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa ad opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e se conformi alla Convenzione stessa.

ARTICOLO 3 - AMBITO DELL'INTERVENTO

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, si descrive di seguito l'area oggetto di intervento:

foglio 42 mappale 125

foglio 42 mappale 278

sita in Sondrio ed attigua alla pubblica Via Nazario Sauro.

COERENZE DELL'AMBITO DI INTERVENTO:
da Nord in senso orario ed in un sol corpo:

A Nord: strada

A Est: mappali 366, 280, 279, e 247

A Sud: mappali 111, 243 e 134

A Ovest: mappale 367 e strada

che, pur non essendo oggetto di trasferimento in favore del Soggetto Attuatore in quanto destinati dal Piano di Recupero approvato a restare di proprietà del Comune, concorrono a pieno titolo alla definizione della capacità edificatoria dell'ambito di intervento, così come definito dallo strumento urbanistico e dal Bando di alienazione aperta per l'alienazione del Complesso Immobiliare, di cui alla determinazione reg. gen. n.818/2017.

ARTICOLO 4 - CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

In generale il Piano di Recupero prevede, previa la demolizione di quanto esistente, la realizzazione di:

- un immobile da destinarsi a fini socio-assistenziali di proprietà del Soggetto Attuatore e che verrà gestito dal Soggetto Attuatore medesimo (o da altro soggetto da esso incaricato) ad uso **[Residenza Sanitaria Assistita (RSA) e alloggi protetti in favore di anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti]**; e
- un parcheggio pubblico di proprietà del Comune di Sondrio.

In particolare, il Soggetto Attuatore:

- a. potrà realizzare 1 edificio a destinazione RSA e n° 2 edifici a destinazione alloggi protetti per anziani, secondo quanto indicato negli elaborati della proposta di proprietà del Soggetto Attuatore;
- b. si obbliga a realizzare un nuovo parcheggio pubblico interrato della capienza di almeno 50 posti, di proprietà del Comune.

ARTICOLO 5 – OBBLIGHI INERENTI LE DESTINAZIONI D'USO

5.1 Con specifico riguardo alla porzione di fabbricato di cui al precedente articolo 4 lettera a. **destinata a RSA**, tale destinazione d'uso non potrà essere modificata e dovrà, quindi, mantenersi inalterata per un periodo di anni venti (20) a decorrere dalla data di concreto avvio dell'utilizzo di detta porzione di fabbricato quale RSA. L'anticipato cambio di destinazione d'uso rispetto alle tempistiche sopra indicate comporterà, a carico del Soggetto Attuatore, l'obbligo di pagare al Comune, a titolo di penale e con esclusione di ogni eventuale maggior danno, un importo pari al valore del diritto edificatorio e della conseguente monetizzazione di aree per servizi nella misura stabilita dall'art. 10 del Piano dei Servizi, pari ad euro **quattrocentosessanta (460,00)** per mq di Slp in esubero nel Piano Attuativo. A tal riguardo le Parti precisano e danno atto che:

a. nell'eventualità di assoluta inosservanza dell'obbligo di destinazione di cui della porzione di fabbricato destinato a RSA, per l'intera durata degli effetti della Convenzione (20 anni) e per l'intera superficie (SLP vincolata) della struttura (**mq. 3.165,80**), l'importo della penale sarà pari a euro **460,00 x mq. 3.165,80 = € 1.456.268,00**.

Negli altri casi di inosservanza, l'importo da corrispondere a titolo di penale dovrà essere determinato in proporzione al periodo e alla superficie per i quali l'obbligo di destinazione è in concreto venuto meno;

b. in alternativa al versamento della penale di cui sopra, il Soggetto Attuatore dovrà reperire diritti edificatori pari alla quantità di Slp in esubero di cui sopra oltre ad aree per servizi nella misura stabilita dall'art. 10 del Piano dei Servizi;

In caso di temporanea inosservanza delle condizioni contenute nella presente Convenzione, sarà comunque facoltà del Soggetto Attuatore richiedere e ottenere, in luogo della corresponsione della penale come sopra determinata, un corrispondente allungamento dei termini di efficacia della Convenzione oltre i 20 anni previsti. In ogni caso non potranno dar luogo ad applicazione della penale, non costituendo inosservanza delle condizioni contenute nella presente Convenzione, periodi di sospensione delle attività di RSA, nonché, più in generale, il venir meno dell'obbligo di destinazione, per cause non imputabili al Soggetto Attuatore (impossibilità sopravvenuta: ad esempio modifiche del quadro normativo tali da rendere inutilizzabile la struttura per le finalità previste ovvero mancanza di utenti), ferma restando la durata della presente Convenzione.

In ogni caso l'obbligo di pagamento di eventuali penali potrà essere dilazionato dal Soggetto Attuatore dal momento della quantificazione, per un periodo massimo di 10 anni.

5.2 Con specifico riguardo alla porzione di fabbricato di cui al precedente articolo 4 lettera a. **destinata ad alloggi protetti**, la stessa verrà realizzata in base alla SLP già esistente sul lotto di riferimento e verrà dal Soggetto Attuatore convenzionata al solo fine di ottenere: (i) l'applicazione degli oneri di urbanizzazione in misura ridotta; e (ii) l'esonero al pagamento del costo di costruzione. Detta porzione potrà, in qualsiasi momento, essere utilizzata dal Soggetto Attuatore per altri fini in conformità al proprio oggetto sociale, a esclusiva discrezione di questi. Resta inteso che, laddove tale cambio di destinazione avvenisse entro un periodo di venti (20) anni a decorrere dalla data di concreto avvio dell'utilizzo di detta porzione di fabbricato quale alloggi protetti, il Soggetto Attuatore – in conseguenza di detto cambio di destinazione – sarà gravato dell'obbligo di corrispondere al Comune la differenza tra gli oneri di urbanizzazione in misura ridotta corrisposti e quelli in forma intera, nonché il costo di costruzione. Tali obblighi non sussisterebbero in caso il cambio di destinazione avvenisse decorsi venti (20) anni dalla data di concreto avvio dell'utilizzo di detta porzione di fabbricato quale alloggi protetti.

ARTICOLO 6 - ESECUZIONE PREVISIONI DEL P.A.

Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune, che accetta, a dare integrale esecuzione alle previsioni del Piano di Recupero citato in premessa, costituito dai seguenti elaborati:

ALLEGATO A -Schema di convenzione;

Tav.00 Relazione tecnica e documentazione fotografica;

Tav.SDF.01 Planimetria generale stato di fatto;

Tav.SDF.02 Piante e sezioni stato di fatto;

Tav.URB.01 Inquadramento urbanistico – stralcio PGT – stralcio catastale;

Tav.URB.02 Inquadramento urbanistico – calcolo volumi – calcolo slp;

Tav.URB.03 Inquadramento urbanistico, calcolo parcheggi, calcolo indici, verifica distanze, individuazione servitù;

Tav.PR.01 Piano interrato di progetto;

Tav.PR.02 Piano terra di progetto;

Tav.PR.03 Piano primo di progetto;

Tav.PR.04 Piano secondo di progetto;

Tav.PR.05 Piano terzo di progetto;

Tav.PR.06 Piani quarto e quinto di progetto;

Tav.PR.07 Piano copertura di progetto;

Tav.PR.08 sezioni di progetto;

Tav.PR.09 Prospetti di progetto, Rendering ed inserimenti fotografici di progetto.

ARTICOLO 7 - REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare un parcheggio pubblico, nelle forme e nelle dimensioni rappresentate sulle Tav. n° PR 01 e PR02 allegate al piano di recupero.

Il Comune, mediante la sottoscrizione della presente Convenzione, espressamente riconosce che:

- (i) tale parcheggio pubblico concorre all'assolvimento degli obblighi di dotazione, prevista per legge, di posti auto riservati al fabbricato di cui al precedente articolo 4, lettera a.;
- (ii) rimane a carico del Comune solo l'onere della fornitura e posa del sistema di accesso automatico con sbarre e cassa automatica.

Qualora il Comune richieda l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto (ii) da parte del Soggetto Attuatore, questi potrà decidere se accogliere o meno tale richiesta, restando inteso che tali maggiori costi non potranno eccedere il limite massimo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti da parte del Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo 4 e verranno portati a scomputo di tali oneri, a titolo di compensazione (totale o parziale) degli stessi, fino al limite massimo del loro ammontare.

Qualora, in fase di progettazione, il Comune chieda modifiche al progetto relativo alla realizzazione del parcheggio, tali maggiori costi (al netto di IVA) - unitamente agli eventuali costi aggiuntivi che il Soggetto Attuatore dovesse sostenere su richiesta del Comune - non potranno eccedere il limite massimo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti da parte del Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo 4 lettere a. e b. e verranno portati a scomputo di tali oneri previa compensazione (totale o parziale) dei rispettivi valori, fino al limite massimo dell'ammontare di detti oneri.

La tempistica per tale realizzazione del parcheggio è la seguente:

- presentazione del progetto definitivo-esecutivo entro tre mesi dall'approvazione del Piano di recupero;
- l'esecuzione delle opere di realizzazione del parcheggio, entro 30 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione e comunque entro e non oltre la data di ultimazione delle opere di cui al precedente art. 4 a.

Il Comune si impegna ad approvare il progetto definitivo-esecutivo entro 30 giorni dalla data di presentazione, fatta salva l'acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni di competenza di altri enti/autorità.

Il progetto dovrà essere redatto conformemente a quanto previsto al Decreto Legislativo 50/2016 s.m.i. e alle normative derivanti dalle nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. del 14 Gennaio 2008.

A garanzia della puntuale realizzazione dell'infrastruttura di cui al presente articolo il Soggetto Attuatore ha costituito presso [Banca o primaria Compagnia Assicurativa] una fidejussione dell'importo di **€ 550.000,00**, in esecuzione degli obblighi derivanti dal precedente art. 4.b. Resta fin da ora inteso che detta fidejussione non potrà in alcun caso essere escussa nell'ipotesi in cui il Comune ometta di approvare il progetto definitivo-esecutivo entro i 30 giorni dalla data di relativa presentazione.

ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare, limitatamente alle opere edili ed a scomputo degli oneri di cui al successivo art.10, una cabina elettrica interrata in sostituzione di quella attualmente esistente al piano interrato del complesso immobiliare.

Il tutto sarà realizzato secondo tracciati, caratteristiche e modalità esecutive risultanti dai progetti esecutivi, da eseguire a cura e spese del Soggetto Attuatore di concerto con l'Azienda Energetica Valtellina Valchiavenna (AEVV) e da presentare al Comune di Sondrio preliminarmente alla demolizione degli edifici esistenti.

Resta inoltre a totale carico del soggetto attuatore il rifacimento/ripristino a perfetta regola d'arte dei marciapiedi lungo le vie Sauro e Carducci che saranno oggetto di occupazione temporanea durante le fasi di cantierizzazione dell'intervento.

Per chiarezza, si precisa che il Comune non potrà richiedere al Soggetto Attuatore opere aggiuntive che abbiano un valore superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti da parte del Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo 4 lettera a.

ARTICOLO 9 - PAGAMENTO CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

Data la destinazione d'uso prevista per i fabbricati da realizzare, il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 48 della L.R. n. 12/2005 non è dovuto.

ARTICOLO 10 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto del paragrafo II, 5 comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 nonché degli artt. 38 comma 7bis e 44 della L.R. n. 12/2005, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e/o D.I.A., l'importo degli oneri di urbanizzazione che saranno calcolati applicando le tariffe previste per gli interventi con destinazione "attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali e scolastiche" delle vigenti tabelle comunali, al netto di eventuali opere che il Comune ritenga di dover far eseguire a scomputo.

ARTICOLO 11 – PROGETTAZIONE ESECUZIONE E COLLAUDO PARCHEGGIO

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.6 del presente atto, di competenza del Soggetto Attuatore e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati, contestualmente ai progetti edilizi dei singoli stralci funzionali, i relativi progetti esecutivi, redatti con le modalità e le procedure definite dalla vigente normativa in materia di progettazione ed esecuzione di opere pubbliche, a firma di tecnici qualificati, per l'esame e l'approvazione finale da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il Soggetto Attuatore dovrà sottostare.

L'esecuzione delle opere verrà effettuata dal Soggetto Attuatore nel rispetto delle normative vigenti ed in particolare dell'art. 16 comma 2bis del DPR 380/2001.

Il Soggetto Attuatore dovrà assicurare al Comune di Sondrio la possibilità che rappresentanti tecnici del Comune stesso accedano al cantiere durante il corso dei lavori per l'eventuale verifica della corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente art.6.

Non appena ultimato il parcheggio, il Soggetto Attuatore ne darà comunicazione al Comune. Nei successivi 30 giorni si avvieranno, in contraddittorio, le operazioni di collaudo provvisorio, per riscontro al progetto e a quanto pattuito, che dovrà essere portato a termine entro 30 giorni.

Entro 3 mesi dal collaudo provvisorio si procederà al collaudo definitivo, che sarà effettuato da un tecnico designato dal Comune con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

Le operazioni di collaudo inerenti agli eventuali servizi rete saranno eseguite secondo le prescrizioni e le indicazioni degli Enti proprietari o gestori di tali strutture.

Tutte le opere relative al PA. dovranno essere realizzate entro 10 anni dalla data di stipula della presente Convenzione. Il Soggetto Attuatore si riserva la facoltà di realizzare le singole opere in tempi e modi diversi, fatto salvo l'obbligo della realizzazione delle opere di cui al precedente art.6 entro i termini ivi previsti.

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto sono a totale carico del Soggetto attuatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna, altresì, a rendere edotti ogni suo eventuale avente causa, a qualsiasi titolo, della sussistenza dei vincoli assunti con il presente atto, impegnandosi altresì a richiamarne il contenuto negli eventuali atti di trasferimento.

Il presente atto è pertanto soggetto all'imposta di registro in misura fissa ed è esente dalle imposte ipotecarie e catastali.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, omessa invece la lettura degli allegati "A" e "B" per espressa dispensa datami dai comparenti medesimi, i quali quindi, approvandolo e confermandolo, con me Notaio lo sottoscrivono unitamente all'allegato "B" alle ore

Consta il presente atto di _____ fogli scritti con mezzi elettromeccanici da persona di mia fiducia e completati da me Notaio per intere _____ facciate e della _____ fin qui.